

Mieter Spiegel

Zeitung und Mitteilungsorgan des Vereins MIETER HELFEN MIETERN München



H-ausverkauf

Hausverkauf bedeutet oft Luxus- sanierung und/oder Umwandlung der Mietwohnung in Eigentums- wohnungen. Letztendlich bedeutet es auch allzu oft Wohnungsverlust für die Altm Mieter. Die Mieterinnen und Mieter der Häuser Preysingstr. 33 und 35 könnten momentan ein Lied davon singen, wenn ihnen das Singen nicht längst vergangen wäre. In professionellem Zusammen- spiel entziehen ihnen Verkäufer und Käufer beider Häuser den Schutz vor Verdrängung aus ihren Woh- nungen – dennoch will die Mieter- gemeinschaft den Kampf nicht auf- geben. Erfahren Sie mehr auf...

Tipp: Einfach mal abschalten

Die Energiewende ist beschlossen, irgendwann wird sie da sein – die Kosten dafür auch. Da sollte man als Endverbraucher schon mal vor- sorgen und eine Energiekosten- wende zu Hause beginnen, meinen jedenfalls die Verbraucherzentra- len. Und sie haben wohl recht: Die Möglichkeiten zur Energieeinspa- rung im privaten Bereich gibt es, man sollte sie nutzen. Daher viele Tipps und Anregungen auf...

MhM-Intern

Bitte beachten Sie etwaige Ände- rungen der Öffnungszeiten der Ge- schäftsstelle sowie der Beratungs- stellen in der Zeit vom 23. 12. 2011 bis 7. 1. 2012.

Der Jahresbeitrag 2012 wird fällig: gleich zu Beginn des neuen Jahres werden wir die Mitgliedsbeiträge abbuchen bzw. eine Rechnung ver- senden. Wie Sie als Barzahler die Verwaltungsgebühr sparen können und mehr erfahren Sie auf...

Infos auf Abruf (Bestellcoupon)

Entsprechendes ausfüllen/ankreuzen und diese Seite senden an MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München, Fax: (089) 44 48 82 10 (Tipp: Alle Infos auch unter www.mhmmuenchen.de)

Absender:

Rechtsschutzversicherung

Mitglieder, die bisher nicht versichert sind, können für nur EUR 28,- jährlich preiswerten **Schutz vor den Kosten einer mietrechtlichen Gerichtsstreitigkeit mit dem Vermieter** erhalten. Versichert sind alle Streitfälle, die **nach Ablauf der 3-monatigen Wartezeit** ab Eingangsdatum Ihres Versicherungsantrags entstehen. (Bitte beachten Sie die Versicherungsbedingungen oder fragen Sie auf der Geschäftsstelle nach.) Für Sie fällt bei der Einstandspflicht der Versicherung lediglich ein Eigenanteil von 10 Prozent, mindestens aber EUR 75,- pro Versicherungsfall an.

Bitte senden Sie mir den Antrag und die „Informationen zur Prozesskostenversicherung“ zu.

Kautionszinsberechnung

Wir haben ein spezielles Berechnungsprogramm, das Ihnen einen Anhaltspunkt dafür geben kann, wie hoch die Zinsen sein werden, die Ihnen der Vermieter bei der Rückzahlung der Kautions mitausbezahlen muss. Die Berechnung ist sowohl für in Euro als auch für in DM gezahlte Mietkautionen möglich – und für Mitglieder kostenlos. (Wir können allerdings die Kautionszinsen erst ab dem 1. 1. 1970 berechnen.) Für die Berechnung benötigen wir die nachfolgenden Angaben:

Bitte senden Sie mir eine Kautionszinsberechnung zu.

Am habe ich DM/EUR bezahlt. Rückzahlungsdatum ist

Hilfe bei der Wohnungsabnahme

Aus verschiedenen Gründen kann die Hinzuziehung eines Zeugen bei der Übergabe der Wohnung sinnvoll sein. Die von uns empfohlenen Wohnungsabnehmer sind unabhängige, sachkundige Personen, die beim vereinbarten Termin den Zustand der Wohnung feststellen und protokollieren. Das Original des Protokolls erhalten Sie als Auftraggeber. Der Wohnungsabnehmer verlangt z. Zt. für seine Tätigkeit EUR 50,- sowie eine Fahrtkostenpauschale von EUR 10,- im Stadtgebiet München. Außerhalb Münchens muss eine höhere Fahrtkostenpauschale bezahlt werden (ab EUR 15,- und nach Absprache). Für Häuser, Reihenhäuser und große Wohnungen werden EURO 80,- verlangt. Rufen Sie bei unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 - 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden bzw. lassen Sie sich vorab beraten, ob eine Beauftragung in Ihrem Fall sinnvoll ist.

Bitte schicken Sie an obige Adresse das Informationsblatt „Hilfe bei der Wohnungsabnahme“.

Wohnflächenberechnung

Ergibt die Beratung, dass eine genaue Berechnung der Wohnfläche notwendig ist, können wir Ihnen die Hilfe eines Fachmannes vermitteln. Beim vereinbarten Termin werden die Räume Ihrer Wohnung exakt vermessen gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Diese Berechnung wird Ihnen per Post zugestellt.

Die Kosten betragen – je nach Wohnungsgröße – zurzeit zwischen EUR 60,- und EUR 100,- zuzüglich Fahrtkostenpauschale von EUR 10,- im Stadtgebiet München bzw. ab EUR 15,- und nach Absprache, wenn die Wohnung außerhalb Münchens liegt.

Rufen Sie in unserer Geschäftsstelle an (Tel. 44 48 82 – 0) und lassen Sie sich das **spezielle Info-Blatt** zusenden. Oder fordern Sie es schriftlich mit diesem Bestellcoupon an.

Bitte schicken Sie an obige Adresse das Informationsblatt „Wohnflächenberechnung“.

Unsere Merkblätter

Wollen Sie Merkblätter zugesandt haben (entsprechend ankreuzen), so legen Sie bitte für unsere Versandkosten Briefmarken in folgenden Werten bei:

Für 1 Merkblatt EUR 0,90
Für 2–3 Merkblätter EUR 1,45
Ab 4 Merkblätter EUR 2,20

- Zeitmietverträge
- Vorzeitige Beendigung und Sonderkündigungsrechte
- Wohnungsmängel und Mietminderung
- Kautions
- Wohnungsbesichtigung
- Betriebskosten
- Umlagefähige Betriebskosten
- Modernisierung – ja, aber!

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Eigentümerwechsel
- Wohnflächenberechnung
- Tierhaltung
- Auszugsprobleme
- Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse
- Schimmel/Feuchtigkeitsschäden
- DVB-T-Kabel-Satellitenschüssel

Preysingstraße 33 und 35 H-ausverkauf

Keinen leichten Stand haben die Mieterinnen und Mieter, 31 Erwachsene mit 13 Kindern, in den Häusern Preysingstr. 33 und 35. In professionellem Zusammenspiel entziehen ihnen Verkäufer und Käufer beider Häuser den Schutz vor Verdrängung aus ihren Wohnungen.

Planungen mit der eigenen Wohnung gibt, ist dies so ein Eingriff. Und wenn sich dann herausstellt, dass der auf den Plan getretene „Immobilienentwickler“ sich in der Stadt bereits einen Ruf als jemand erworben hat, der sein Ding knallhart durchzieht, wächst die Sorge weiter.

der Fassade. Veränderung des Grundrisses der Wohnungen, französische Fenster, neue Bäder ungeachtet davon, in welchem Zustand die bestehenden seien. Auch der von den Mieterinnen und Mietern teilweise selbstgestaltete Hinterhof, der zentraler Treffpunkt der Hausgemeinschaft ist,



Für große Teile unseres Stadtviertels hat der Münchner Stadtrat vor nicht allzu langer Zeit die Fortsetzung der Erhaltungssatzung Haidhausen-Mitte beschlossen. Die Häuser Preysingstraße 33/35 liegen im Umgriff dieser Satzung. Die Satzung schützt Miethäuser vor Luxussanierung und die Mieter vor den Folgen dieser Aufwertung. Und: Im Gebiet der Erhaltungssatzung muss der Stadt ein Verkauf eines Mietshauses angezeigt werden. Die Stadt kann dann das Haus über ein Vorkaufsrecht erwerben. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts schafft und gewinnt die Stadt Zeit, um für die Mieterinnen und Mieter eine sozial verträgliche Zukunft zu organisieren, beispielsweise, indem sie das Haus im Zusammenspiel mit den Mietern an ein soziales Wohnungsunternehmen oder an eine Genossenschaft veräußert.

Die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist bereits beantragt. Weder Erhaltungssatzung noch städtisches Vorkaufsrecht bieten den Mietern verlässlichen Schutz. Aufgeben will die Mietergemeinschaft jedoch keinesfalls.

Es gibt Ereignisse, die abrupt und einschneidend in das Alltagsleben eingreifen. Wenn man als Mieterin oder Mieter überraschend erfährt, dass es

Der „Neue“ fackelte nicht lange: Den Mieterinnen und Mietern gab er sich als Bevollmächtigter einer Immobilienfirma zu erkennen, sprach von einem notariellen Kaufvertrag und verlangte Zutritt zu den Wohnungen, um diese durch einen Architekten vermessen zu lassen. Zugleich machte er deutlich, dass im Frühjahr nächsten Jahres eine umfassende Sanierung geplant sei: 2 Aufzüge, Ausbau des Dachgeschosses, Neugestaltung

soll samt seiner Bepflanzung verschwinden. Danach ist der Verkauf als Eigentumswohnung geplant. Die bisherigen Vermieter und Eigentümer haben es nicht einmal für nötig befunden, ihre Mieter über den Verkauf zu informieren. Sie ducken sich einfach weg, antworten bisher nicht auf Schreiben besorgter Mieter und scheuen sich nicht, ihre Bemühungen um, wie sie es nennen, einen „guten Käufer“ herauszustellen. Es habe

noch viel höhere Angebote gegeben, war die lapidare Antwort. Angesichts der zu erwartenden vielen Millionen Euro ein wahrlich „billiger Trost“ gegenüber den Mieterinnen und Mietern. Diese schlechte Nachricht reißt die Mieterinnen und Mieter aus der bisherigen Annahme, weiterhin in überschaubaren Mietverhältnissen in Haidhausen leben zu können, weiterhin in ihre sozialen Bezüge eingebunden bleiben zu können, weiterhin in ungestörter Ruhe einfach wohnen zu können, so, wie es für etliche Mietparteien beider Häuser bereits seit Jahrzehnten Alltag ist und am liebsten auch bleiben sollte. Man hat sich darauf verlassen, die bisherige Hausbesitzerin, eine Erbengemeinschaft, hat diesen Eindruck durchaus vermittelt, sogar gegenüber den Mietparteien, die erst vor wenigen Monaten eingezogen sind. Der Vermieter überließ die Mieterinnen und Mieter weitgehend sich selbst. Über die Jahre renovierten viele der langjährigen Mieter auf eigene Rechnung und hielten die Wohnungen instand. Nur bei Mieterwechsel renovierte der Vermieter. Die „Altmieten“, fast die Hälfte der Bewohner, leben dort seit über zwanzig Jahren, entrichten vergleichsweise moderate Mieten. Bei den „Neuen“ wird schon etwas kräftiger hingelangt. Die Mieterinnen und Mieter der beiden Häuser haben sich rasch gefangen. Dank der Initiative einzelner haben sie sich zu einer Mietergemeinschaft zusammengeschlossen, wohl wissend, dass jetzt der vereinte Einsatz aller verlangt ist. Auch diese Selbstorganisation fällt nicht leicht, muss man diese Anstrengung doch zusätzlich zu all den anderen alltäglichen Besorgungen und Pflichten schultern. Wer in solch einer schwierigen Lage steckt, braucht Verbündete, braucht Leute, die mit Rat und Tat zur Seite stehen. Unsere Bezirksausschussvorsitzende ist so eine Helferin in Notsituationen wie dieser, ansprechbar für Auskünfte und Ratschläge. Auch aus dem Verein „Mieter helfen Mietern“ oder der Genossenschaftlichen Immobilienagentur GIMA kommt Unterstützung. Doch je mehr sich alle Beteiligten mit den Details vertraut machen, umso deutlicher zeigt sich, dass unsere Rechtsordnung mit den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzbuchs

und der Erhaltungssatzung nicht auf der Seite derer steht, die jetzt eines starken Schutzschirms bedürfen.

Findige Anwälte und Immobilienspekulanten haben Wege entwickelt, wie sie auch in Gebieten der Erhaltungssatzung mit Wohnungen spekulieren und das städtische Vorkaufsrecht aushebeln können. Manche Vorbesitzer scheuen sich nicht, mit solchen „Ausschlachten“ gemeinsame Sache zu machen und dabei maximal erzielbaren Profit über die Interessen und Nöte ihrer Mieterinnen und Mieter zu setzen.

Der Weg zu diesem Ziel ist – leider – sehr simpel. Der Vorbesitzer stellt bei der Stadt einen Antrag auf Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen. Bereits mit der Antragstellung erlischt das städtische Vorkaufsrecht. Nach der Umwandlung in Wohneigentum, diese ist eine reine Formsache, die die Stadt nicht verweigern kann, geht es dann an Sanierung und Verkauf. Das Beste daran: Es ist legal. „Das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 ff BauGB ist bislang das einzige Mittel, um der Umwandlung in Wohnungseigentum wirksam zu begegnen. ... Das gemeindliche Vorkaufsrecht ... kann allerdings nur begrenzt und punktuell wirken, da es einen Verkauf unter Privaten voraussetzt. Nach bisheriger Rechtslage kann die Stadt auf Umwandlungen ohne vorausgegangenen Grundstücksverkauf nicht reagieren. Ein späterer Verkauf der Eigentumswohnungen löst kein Vorkaufsrecht mehr aus. ...“ (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2.4.08)

Es gibt durchaus ein Instrument, zum Schutz vor Umwandlung in Wohneigentum an sich und damit auch vor der Aushebelung des städtischen Vorkaufsrechts eine Hürde zu errichten. Der Landesgesetzgeber, der Bayerische Landtag, hätte es seit Jahren in der Hand, vom Recht Gebrauch zu machen, die bayerischen Gemeinden und Städte zu ermächtigen, die Umwandlung von Miet- in Wohnungseigentum von einem kommunalen Genehmigungsvorbehalt abhängig zu machen. Auch dieser Schutz würde noch lange nicht jedwede Umwandlung ausbremsen können. Und doch wäre diese Ermächtigung ein gewichtiger Stein im dringend notwendigen Schutzwall vor weiterer Spekulation

mit Wohnungen, ganz besonders auch in unserem Quartier, das seit Jahren ein bevorzugtes Tätigkeitsfeld von lukrativer Spekulation zulasten vieler Menschen ist. Viele Jahre haben Initiativen, Mietervereine, Münchner Stadtrat und Bezirksausschüsse, die SPD für den Erlass einer solchen Ermächtigung gekämpft, zuletzt im vergangenen Monat die Landtagsfraktion der Partei Bündnis 90/Die Grünen.

Vergeblich: Die Landtagsmehrheit aus CSU und FDP scheint das Problem unverändert als einen lästigen Münchner Sonderwunsch einzustufen. Vielleicht liegt es aber auch einfach daran, dass diesen Parteien ein wirksamer Schutz tausender Münchner Mieterinnen und Mieter weniger wiegt als die wirtschaftlichen Interessen einiger weniger Spekulanten.

Der Sprecher der Mietergemeinschaft aus der Preysingstraße bittet den Bezirksausschuss um Unterstützung im Kampf um den Erhalt der Wohnungen, um Unterstützung dabei, für Problemfälle wie diese neue Lösungswege zu finden, nachdem die geltenden Schutzbestimmungen ihre Wirkung gar nicht erst entfalten können. Adelheid Dietz-Will (SPD) und mit ihr das gesamte Gremium zeigen offenes Verständnis für das Anliegen der Mietergemeinschaft. Doch ebenso muss die Mietergemeinschaft an diesem Abend erfahren, dass aus diesem Gremium keine konkrete oder gar wirksame Unterstützung zu erwarten ist. Immerhin: Mit ihrem Erscheinen während der Bezirksausschusssitzung hat die Mietergemeinschaft die Öffentlichkeit alarmieren können. Das erhöht zumindest den Druck auf die Parteien im Bayerischen Landtag, die den Mieterinnen und Mietern in München ein bedeutendes Instrument zum Schutz ihrer Wohnungen vor Spekulation und Verdrängung vorenthalten.

Den „Immobilienentwickler“ dürfte öffentliche Empörung kaltlassen. Aber vielleicht zeigt die Erbengemeinschaft, die vermutliche Noch-Besitzerin beider Häuser, Wirkung und möchte den Vorwurf eiskalten Umgangs mit ihren Mietern nicht auf sich sitzen lassen und nimmt in letzter Minute Abstand vom schäbigen Geschäft. ♦
(A. Bohl/Abdruck aus Haidhauser Nachrichten Nr. 11/2011)

Tipp: Einfach mal abschalten

Die Energiewende kommt, wann und wie auch immer. Was das zukünftig z.B. für die Stromkosten bedeutet ist noch unklar. Viele Verbraucher befürchten, dass es teurer wird – und liegen damit bestimmt nicht ganz falsch. Gerade wurde z.B. bekannt, dass eine Gesetzesänderung der Bundesregierung im Zuge der Energiewende (Neuregelung der Netzentgeltverordnung: Großkunden werden gänzlich von den Netzkosten befreit – ohne Gegenleistung) den Strompreis für den privaten Endverbraucher und kleinere Gewerbe schon ab 2012 deutlich teurer machen wird. Weitere Überraschungen werden folgen.

Daher rät die Verbraucherzentrale erst einmal zur eigenen Energiekostenwende:

Als erster Schritt wird eine ehrliche Bestandsaufnahme des eigenen Verbrauchs empfohlen. Ein Vergleich der aktuellen Stromrechnung mit der vom Vorjahr zeigt ganz klar, ob Preissteigerungen für eine höhere Rechnung verantwortlich sind oder doch nur der eigene Stromverbrauch. (Zur Orientierung: Für einen Ein-Personen-Haushalt ist z.B. die Senkung unter 900 kWh pro Jahr möglich [allerdings ohne elektr. Warmwasseraufbereitung]; ein Verbrauch über 1.300 kWh hingegen ist hoch. Ein Vier-Personen-Haushalt mit einem Verbrauch von 2.200 bis 3.300 kWh pro Jahr zeigt einen sparsamen Umgang mit Strom. Liegt der Verbrauch darüber, sollte über Einsparmöglichkeiten nachgedacht werden).

Der nächste Schritt ist dann, den eigenen Umgang mit Elektrogeräten kritisch zu überprüfen, denn hier gibt es viele Einsparmöglichkeiten: Leerlaufverluste machen z.B. etwa durchschnittlich 10 Prozent des gesamten

Haushaltsstromverbrauches aus; egal, ob Transformatoren in Halogenlampen oder Stand-by-Modus bei Computern, Kaffeeautomaten, Ladegeräten, Hi-Fi-Anlagen oder Fernsehern. Eine schaltbare Steckerleiste hilft bei der einfachsten Sparmaßnahme, nämlich einfach mal Geräte ganz abzuschalten. Auch mit Zeitschaltuhren lässt sich unnötiger Stromverbrauch im Stand-by vermeiden. Problemlos kann man diese vor die elektrischen Geräte schalten. So wird programmiert, wann die elektrischen Geräte aus- und wieder eingeschaltet werden. Ein Drei-Personen-Haushalt kann so rund 400 kWh oder 88 Euro pro Jahr sparen. Wer wissen möchte, welche Geräte im Haushalt Strom „saugen“, kann sich mit Hilfe eines Strommessgerätes einen Überblick verschaffen. Diese Messgeräte kann man kostenlos bei den Verbraucherzentralen und bei den Stadtwerken München ausleihen. Danach ist dann vielleicht der dritte Schritt nötig, nämlich einen Stromfresser auszutauschen. Bis zu 50 Euro im Jahr kann man einsparen, wenn z.B. ein 10 Jahre altes Gefriergerät gegen ein energieeffizientes ausgetauscht wird (dabei auf die neuen Energieeffizienzklassen achten, welche mittlerweile bis zum Standard A+++ reichen). Entscheidungshilfe hierbei bietet die aktuelle Broschüre „Besonders sparsame Haushaltsgeräte 2011/2012“ des Niedrig-Energie-Instituts. Die Broschüre gibt einen Überblick über die effizientesten Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Trockner und Spülmaschinen, die derzeit auf dem Markt sind (kostenlos erhältlich in den Beratungsstellen Verbraucherzentrale Energieberatung). Vielleicht stellt sich auch heraus, dass man manche Geräte überhaupt nicht



benötigt: wer z.B. die Möglichkeit hat, Wäsche an der Luft und mit Hilfe der Sonne zu trocknen, sollte dies tun.

Ein sehr großer Stromverbraucher ist die Warmwass Zubereitung in den Haushalten. Auch hier gibt es Möglichkeiten zu sparen: z.B. mit Sparduschköpfen und Durchlaufbegrenzern. Tägliches Duschen von 5 Minuten bedeutet damit pro Jahr etwa 16.500 Liter Wasser und rund 160 Euro Ersparnis. Verkalkte, poröse Dichtungen sollten ausgetauscht werden, um Wasserverschwendung zu vermeiden. Auch die richtige Handhabung von Waschmaschine und Geschirrspüler hat Einspareffekte: z.B. sollten beide Geräte immer nur voll beladen laufen. Dank moderner Waschmittel kann Wäsche mit normaler Verschmutzung eine Temperaturstufe heruntergeschaltet werden. Bei größerer Verschmutzung empfiehlt sich immer, lieber länger zu waschen als heißer. Für Kühl- und Gefriergeräte gibt es optimale Temperatureinstellungen: im Kühlschrank liegt sie bei 7°C und im Gefrierschrank bei -18°C. Sind die Geräte nur 2°C kälter eingestellt, steigt der Stromverbrauch um ca. 10 Prozent. Die Geräte sollten außerdem an einem möglichst kühlen Platz stehen. Ein Grad weniger Raumtemperatur spart 6 Prozent Strom bei Kühlgeräten und 3 Prozent Strom bei Gefriergeräten. Jeder kann und sollte es auch tun: den Stromverbrauch zu reduzieren und sich über die eingesparten Kosten freuen. ◆

Weitere Tipps:

www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

(hier gibt es auch die im Text erwähnte Broschüre über energieeffiziente Geräte als Download)

www.thema-energie.de

Hingewiesen soll hier erneut auf eine besondere Möglichkeit der Energieberatung in München für Bezieher von Arbeitslosengeld II und Haushalte mit geringem Einkommen durch die Münchner Stadtwerke in Kooperation mit Münchner Wohlfahrtsverbänden

Telefon: 089-23 61-23 61 (pers. Beratung: Mo – Fr 9:00 bis 12:30 Uhr)

<http://www.swm.de/privatkunden/kundenservice/energieberatung/beratung-foerderung.html>

Mietkautionsversicherung – eine interessante Alternative?

Der Bezug einer neuen Wohnung ist teuer. Neben den Kosten für die Wohnungssuche, insbesondere die in und um München fast immer aufzubringende Maklerprovision und in vielen Fällen entstehenden Kosten für die Renovierung der bisherigen Wohnung, hat der Mieter meist auch noch eine Kautionsversicherung für die neue Wohnung zu stellen. Auf die Kautionsversicherung für die bisherige Wohnung kann der Mieter bei Anmietung der neuen Wohnung meist (noch) nicht zurückgreifen.

Um dieses Problem zu lösen, wird von verschiedenen Anbietern bzw. Finanzdienstleistern für eine sog. „Mietkautionsversicherung“ geworben. Die Vorteile dieser Möglichkeit, eine Mietkaution zu stellen, liegen auf den ersten Blick auf der Hand: Die finanzielle Belastung für den Mieter zu Mietbeginn erscheint geringer, da die Kautionsversicherung vorerst nicht aufgebracht werden muss. Dementsprechend wird hauptsächlich mit dem Vorteil einer erhöhten Liquidität geworben (z.B. „Sparen Sie die Kautionsversicherung und kaufen Sie ein neues Sofa“ oder „holen Sie sich Ihre Kautionsversicherung zurück“). Problematisch ist, dass diese Versicherungen grundsätzlich mit einer Bürgschaft verbunden sind. Und hier zeigt sich bereits der erste Haken: Wenn der Vermieter, insbesondere zum Mietende, aber ggf. auch während des Mietverhältnisses auf die Kautionsversicherung zugreifen möchte, zahlt der Bürge („Versicherer“) die Kautionssumme an den Vermieter aus. In vielen Fällen wird die Auszahlung vom

Mieter nicht zu verhindern sein. Im Anschluss daran nimmt der Anbieter bzw. Kautionsversicherer Rückgriff beim Mieter und holt sich den ausgezahlten Betrag von diesem zurück.

Um die Frage, ob eine Kautionsversicherung sinnvoll ist, bewerten zu können, müssen die gesetzlichen Vorgaben zur Mietkaution berücksichtigt werden. Viele Mieter wissen nicht, dass eine Kautionsversicherung **nur dann** zu stellen ist, wenn dies mit dem Vermieter so **vereinbart** ist. Ist eine Mietkaution vereinbart worden, darf diese nach der gesetzlichen Regelung maximal drei Monatsmieten (ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten) betragen. Sofern nichts anderes vereinbart ist, ist die Kautionsversicherung als Geldsumme zu leisten. In diesem Fall hat der Mieter das Recht, die Kautionsversicherung in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten, die mit den ersten drei Monatsmieten fällig sind. Die Mietkaution ist getrennt vom Vermögen des Vermieters zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen, die gesetzeskonforme Anlage ist dem Mieter gegenüber nachzuweisen.

Wesentliche Nachteile einer Mietkautionsversicherung aus Mietersicht sind daher folgende:

- Für eine Mietkautionsversicherung fallen – ähnlich wie bei einer Bankbürgschaft – Kosten für den Mieter an, die je nach Anbieter nicht unerheblich sein können. Die Bankbürgschaft

hingegen ist zugunsten des Mieters zu verzinsen.

- Der finanzielle Vorteil bei Mietvertragsbeginn wird lediglich nach hinten – meist an das Mietende – verschoben: In vielen Fällen wird der Mieter die Auszahlung der Kautionssumme an den Vermieter nicht verhindern können, der Versicherer holt sich diesen Betrag dann vom Mieter zurück. Dies gilt insbesondere dann, wenn im Rahmen der Mietkautionsversicherung eine sog. „Bürgschaft auf erste Anforderung unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, Aufrechenbarkeit und Vorausklage“ vereinbart wird.
- Selbst wenn der Mieter sich entschlossen hat, eine Mietkautionsversicherung zu wählen, ist dies nur möglich, wenn es eine entsprechende Vereinbarung mit dem Vermieter gibt. Ist der Vermieter nicht einverstanden, ist eine wirksam vereinbarte Bankbürgschaft den gesetzlichen Vorgaben gemäß zu leisten. Erfolgt dies nicht, kann der Mieter auf Zahlung der vereinbarten Kautionsversicherung verklagt werden, ggf. kann die Nichtleistung einer vereinbarten Kautionsversicherung sogar zu einer wirksamen Kündigung und damit zum Verlust der Wohnung führen.

Wie so oft stehen den beworbenen Vorteilen auch erhebliche Nachteile gegenüber. Ob eine Mietkautionsversicherung im Einzelfall sinnvoll ist, sollte daher immer reiflich überlegt werden. mb

Mitglieder werben Mitglieder

Ihre Empfehlung ist die beste Werbung. Sprechen Sie doch einmal mit Ihren Freunden, Verwandten oder Kollegen. Überzeugen Sie sie von den Vorteilen einer Mitgliedschaft und dem günstigen Beitrag. Machen Sie auch Ihre Nachbarn auf das Beratungsangebot und die Leistungen von MHM aufmerksam. Wenn in Ihrem Haus noch andere Mieterinnen und Mieter vom gleichen Problem betroffen sind, sind die Chancen des Einzelnen, seine Interessen und Rechte durchzusetzen, größer, wenn sich viele Mieter zusammenschließen.

Als Dankeschön erhalten Sie für jedes geworbene Neumitglied eine Gutschrift über € 10,- direkt auf Ihr Beitragskonto.

Mitglieder werben Mitglieder

Name, Vorname des Neumitglieds:

Beitragsgutschrift über € 10,- für

Name, Vorname (Altmitglied):

Mitgliedsnummer:

Bitte Name und Mitgliedsnummer des Werbers eintragen und den Abschnitt zusammen mit der Beitrittserklärung des neuen Mitglieds an MHM schicken.

MIETER HELFEN MIETERN

Besuchen Sie uns im Internet

Wir freuen uns über den regen Gebrauch der Angebote auf unseren Internetseiten und die Weiterempfehlung dieser Seiten an Freunde, Bekannte und Nachbarn.

Unter www.mhmmuenchen.de finden Sie neben den allgemeinen Informationen zum Verein (Überblick über die Leistungen des Vereins, Beratungssystem, Beiträge und Satzung, Rechtsschutzversicherung etc.) alle wichtigen Adressen, Termine, Telefonnummern sowie zahlreiche Informationen zu mietrechtlichen Themen und Fragen. Die jeweils aktuelle Ausgabe und im Archiv ältere Ausgaben der Vereinszeitung MieterSpiegel sind ebenso verfügbar wie Kurzinfos zu aktuellen Urteilen. Alle unsere Merkblätter sind hier eingestellt und können ebenso wie der MieterSpiegel schnell und einfach ausgedruckt werden oder direkt am Bildschirm gelesen werden. Die für den Download der Merkblätter notwendigen Zugangsdaten (Benutzername und Passwort) finden Sie auf dem Ausweisanschieben 2011. Falls Ihnen dieses Anschreiben nicht mehr vorliegt, genügt ein Anruf in der Geschäftsstelle.

Bitte aber unbedingt beachten:

Willkommen sind uns per E-mail Adress- und Bankdatenänderungen sowie die Bestellung von Infomaterial. Auch allgemeine Anfragen zum Verein beantworten wir gerne auf diesem Weg.

Aber rechtliche Anfragen per E-mail werden von uns grundsätzlich nicht bearbeitet. Schicken Sie uns bitte auch keine Dokumente per Mail. Ebenso werden Kündigungen der Mitgliedschaft auf diesem Wege nicht akzeptiert, da die notwendige Unterschrift fehlt.

Beitrag 2012 – so können Sie die Verwaltungsgebühr sparen:

Alle Mitglieder, die nicht am jährlichen Lastschriftverfahren zur Beitragszahlung teilnehmen, zahlen für den erhöhten Verwaltungsaufwand und dessen Kosten zusätzlich eine Verwaltungsgebühr. Diese Gebühr kann man allerdings sparen, wenn man selbstständig noch zum Jahresende oder gleich zu Jahresbeginn den Beitrag ohne Aufforderung bezahlt (also vor Rechnungsversand). Dies bedeutet: statt 75,— EUR (Mitgliedschaft mit Rechtsschutz) beträgt dann der Jahresbeitrag **70,— EUR** bzw. statt 47,— EUR (Mitgliedschaft ohne Rechtsschutz) **nur 42,— EUR**. Oder Sie entscheiden sich gleich am Lastschriftverfahren teilzunehmen und erteilen uns eine Einzugsermächtigung. Beide Varianten sparen Ihnen und dem Verein Kosten.

Alle Mitglieder, die bis 31. 1. 2012 ihren Beitrag vollständig bezahlt haben, erhalten Ende Februar 2012 den neuen Jahresausweis.

Frohe Weihnachten und ein gutes neues Jahr

wünschen der Vorstand und das Team von MIETER HELFEN MIETERN allen Lesern, unseren Beratern und Beratungsassistenten.



Bitte unbedingt beachten!

Beratungsstelle Haidhausen
(Montag):
am **2. 1. 2012** geschlossen

Beratungsstelle Neuhausen:
(Werkhaus):
am **2. 1. 2012** geschlossen

Beratungsstelle Schwabing:
(Seidlvilla):
vom **22. 12. 2011** bis **6. 1. 2012**
geschlossen

Beratungsstelle Giesing:
am **3. 1. 2012** geschlossen

Fasching 2012

Rosenmontag, 20. 2. 2012:
Abendberatungen in **Neuhausen**
und **Haidhausen** entfallen

Faschingsdienstag, 21. 2. 2012:
die **Geschäftsstelle** ist ab
12:30 Uhr geschlossen

Die Abendberatungen in
Schwabing und **Giesing** entfallen.

Da bei Redaktionsschluss noch nicht alle Termine feststanden, können Sie gerne, bevor Sie eine Beratungsstelle aufsuchen, in der Geschäftsstelle telefonisch nachfragen.

Impressum

Herausgeber
MIETER HELFEN MIETERN
Münchner Mieterverein e.V.
Weißenburger Str. 25
81667 München

Mitarbeiter dieser Ausgabe/Redaktion
Ulrike Vatter, Martin Böhm,
Andreas Bohl

Fotos
Ulrike Vatter

Druck und Versand
Druckhaus Fritz König GmbH
81829 München

Erscheinungsweise
4-mal jährlich

Auflage dieser Ausgabe
7.500

Red.-Schluss nächste Ausgabe
15. 3. 2012

Der Bezugspreis ist durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Für Nicht-Mitglieder kostet das Einzelheft EUR 0,75.

Geschäftsstelle

MIETER HELFEN MIETERN, Weißenburger Str. 25, 81667 München
Postvertriebsstück, DPAG, Entgelt bezahlt ZKZ 3928

MIETER HELFEN MIETERN
Weißenburger Str. 25, 81667 München
Tel.: (089) 44 48 82 - 0 Fax: 44 48 82 10
info@mhmmuenchen.de
www.mhmmuenchen.de

Bürozeiten

Montag – Donnerstag: 8:30 – 12:30 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr
Freitag: 8:30 – 14:00 Uhr

Bankverbindung

Postbank München (BLZ 700 100 80) Kto. 299938804

Bitte beachten Sie: Die **Rechtsberatung** findet **nur** in den unten genannten **Beratungsstellen** oder am **Rechts-Telefon** zu den jeweils angegebenen Zeiten statt!

Für die Überprüfung Ihrer **Heiz- und Nebenkostenabrechnung** steht Ihnen die unten genannte **Sonderberatung** (nur nach Terminvereinbarung!) zur Verfügung.

Beratungsstellen

Die Beratung durch Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte findet in diesen Beratungsstellen während der unten angegebenen Zeiten statt – ohne Voranmeldung oder Terminvergabe. Bitte kommen Sie innerhalb dieser Annahmeweiten und bringen Sie unbedingt Mitgliedsausweis, Mietvertrag und alle Unterlagen zu Ihrem Mietverhältnis (zeitlich geordnet) mit! Bei all diesen Stellen kann man auch Mitglied werden und sich sofort beraten lassen.

- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Neuhausen, Leonrodstraße 19
im „Werkhaus“, Rgb.
U-Bahn: Rotkreuzplatz
- **Montag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Schwabing, Nikolaiplatz 1 b
in der „Seidlvilla“
U-Bahn: Münchn. Freiheit o. Giselastr.
- **Dienstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Giesing, Kolumbusstr. 33
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Kolumbusplatz
- **Mittwoch 18:00 – 19:00 Uhr**
Pasing, Bäckerstr. 14
im „Alten- und Service-Zentrum“
S-Bahn: Pasing (Ausz. Bahnhofpl.)
- **Mittwoch 18:30 – 19:30 Uhr**
Sendling, Daiserstr. 37 (Ecke Lindenschmitstr.)
im „Alten- und Servicezentrum“
U-Bahn: Implerstraße (Ausz. Oberländerstr.)
- **Donnerstag 18:00 – 19:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof
- **Freitag 9:00 – 10:00 Uhr**
Haidhausen, Weißenburger Str. 25
S-, U-Bahn: Ostbahnhof

Rechts-Telefon (089) 44 48 82 22

Unter dieser Rufnummer können Sie als Mitglied bei **kleineren** rechtlichen Fragen oder in **dringenden** Fällen zu den nachfolgend genannten Zeiten eine telefonische **Kurzberatung** („Erste Hilfe“) bekommen. Bitte halten Sie dafür Ihre Mitgliedsnummer bereit.

Montag: 10 – 12 Uhr u. 14 – 16 Uhr
Mittwoch: 10 – 12 Uhr u. 14 – 16 Uhr

Dienstag: 14 – 16 Uhr
Donnerstag: 14 – 16 Uhr

Sonderberatung Heiz- und Nebenkosten

Falls Sie Ärger mit der Heiz- oder Nebenkostenabrechnung haben oder Zweifel bestehen, ob eine Nebenkosten-erhöhung gerechtfertigt ist, erhalten Sie **nach vorheriger telefonischer (089 / 44 48 82 - 0) Terminvereinbarung** einen Sonderberatungstermin tagsüber in der Weißenburger Str. 25. Bringen Sie dazu den Mietvertrag sowie alle Miet- und Abrechnungsunterlagen mit.

(Bitte haben Sie Verständnis, dass wir mit Ihnen einen neuen Termin ausmachen müssen, wenn Sie zum vereinbarten Sonderberatungstermin mehr als 15 Minuten zu spät kommen.)